

**K/S Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin,
Tyskland**

CVR-nr. 30 55 94 01

Årsrapport 2013

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2014

Bent Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Odense, den 31. maj 2014

Direktion

Søren Bøving Andersen

Bestyrelse

Bent Smedsgaard Jensen

Søren Heilmann

Søren Bøving Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Senioren Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vi har ikke kunnet gennemføre revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder, jf. nedenfor

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke modtaget et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis til at kunne vurdere den indregningen og målingen af grunde- og bygninger og langfristet gæld, jf. note 1 og note 6. Vi har endvidere ikke kunne opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis til at kunne vurdere, hvorvidt forudsætningen omkring fortsat drift er tilstede.

Vi tager derfor forbehold for årsrapporten og sammenligningstallene som helhed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen på årsrapporten.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at konsekvenserne af forbeholdet for kommanditisterne kan være, at årsrapporten helt eller delvist ikke kan lægges til grund ved opgørelsen af kommanditisternes selvangivelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 31. maj 2014

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland Vestergade 15, 1 5100 Odense C CVR-nr.: 30 55 94 01 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Komplementar	Ejendomsselskabet Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland ApS Vestergade 15,1 5100 Odense C
Bestyrelse	Bent Smedsgaard Jensen Søren Heilmann Søren Bøving Andersen
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Advokat	Lett Advokatfirma Vester Allé 4 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 16.718.742, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.057.423.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Der er fortsat stor usikkerhed omkring de faktiske forhold omkring købet og salget af ejerandel i en tysk ejendom. Der må dog anses for sandsynligt, at selskabet ikke længere ejer eller har interesse i at opnå ejerskab til aktivet, hvorfor dette er nedskrevet til 0 kr. og den tyske realkreditgæld ligeledes er nedskrevet til 0 kr.. Selskabet har derfor valgt at tilbageføre disse poster, hvilket giver et nettotab på kr. -16.397.962.

Der verserer retssag mod långiver (anden langfristet gæld på ca. 13 mio.), hvor selskabet/kommanditisterne gør gældende, at gælden skal bortfalde eller nedsættes. Sagen er tabt i første instans, men er anket til Landsretten.

Udfaldet er endnu ukendt.

Kapitalberedskabet

Likviditeten i selskabet er afhængig af, at investorerne indbetaler rettidigt. Ledelsen forventer, at investorindbetalingerne vil indgå i tilstrækkeligt omfang til at kunne aflægge årsrapporten ud fra de kriterier, der anvendes af selskaber i fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Seniorene Centrum, Im Casino, Schwerin, Tyskland for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er ikke indregnet, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Skattepligten påhviler den enkelte kommanditist.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttotab		-320.763	-682.262
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-320.763	-682.262
Andre driftsomkostninger	2	<u>-16.397.962</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-16.718.725	-682.262
Finansielle indtægter		0	35
Finansielle omkostninger		<u>-17</u>	<u>1.467</u>
Resultat før skat		-16.718.742	-680.760
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-16.718.742</u>	<u>-680.760</u>
Overført resultat		<u>-16.718.742</u>	<u>-680.760</u>
		<u>-16.718.742</u>	<u>-680.760</u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>73.674.403</u>
		<u>0</u>	<u>73.674.403</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>73.674.403</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>72.000</u>	<u>842.858</u>
		<u>72.000</u>	<u>842.858</u>
Likvide beholdninger		<u>80.229</u>	<u>12.447</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>152.229</u>	<u>855.305</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>152.229</u></u>	<u><u>74.529.708</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-485.557</u>	<u>-168.800</u>
Indbetalt selskabskapital		9.514.443	9.831.200
Overført resultat		<u>-22.571.866</u>	<u>-5.853.124</u>
Egenkapital i alt		<u>-13.057.423</u>	<u>3.978.076</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		0	56.182.171
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.812	130.562
Anden gæld		<u>12.840.000</u>	<u>12.840.000</u>
	5	<u>12.968.812</u>	<u>69.152.733</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		181.141	244.930
Anden gæld		<u>59.699</u>	<u>1.153.969</u>
		<u>240.840</u>	<u>1.398.899</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.209.652</u>	<u>70.551.632</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>152.229</u>	<u>74.529.708</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets kapital er tabt og komplementaren har ikke midler til at inddække tabet. Der verserer flere (rets)sager omkring køb og salg af ejendomsandelen samt tilhørende låneforhold i Danmark. Selskabet/kommanditisterne er i 1. instans blevet dømt til at anerkende lånevilkår på anden gæld. Sagen er anket og i konsekvens heraf har man valgt ikke at indregne renter til kreditor, der, hvis sagen tabes, vil udgøre et betydeligt beløb. Endvidere føres der en skattesag omkring den skattemæssige behandling af ejendommen. Udfaldet af denne sag vil kunne påvirke årsregnskabet for kommanditselskabet. Ledelsen anser det for sandsynligt, at gælden til realkreditinstitut er bortfaldet i forbindelse med tilbagesalget af ejendommen. Udfaldet af ovenstående er usikkert og dermed er den fortsatte drift usikker. Flere kommandister har dog tilkendegivet indtil videre at ville stille midler til rådighed for selskabets almindeligt forekommende driftsomkostninger. Derfor aflægges årsrapporten efter de principper, der gælder for virksomheder i drift. Der henvises iøvrigt til ledelsesberetningen og note 6.

	2013	2012
	kr.	kr.
2 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af anlægsaktiver	16.397.962	0
	<u>16.397.962</u>	<u>0</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2013	75.120.425
Afgang i årets løb	<u>-75.120.425</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	1.446.022
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.446.022</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u><u>0</u></u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	10.000.000	-1.011.657	-5.853.124	3.135.219
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	526.100	0	526.100
Årets resultat	0	0	-16.718.742	-16.718.742
Egenkapital 31. december 2013	10.000.000	-485.557	-22.571.866	-13.057.423

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	56.182.171	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	130.562	128.812	0	0
Anden gæld	12.840.000	12.840.000	0	0
	69.152.733	12.968.812	0	0

6 Eventualposter m.v.

Der føres retssag omkring selskabets låneforhold, hvor selskabet beskriver, at der er en gæld af den indregnede størrelse. Sagen er tabt ved første instans, men man forventer at vinde sagen, og har derfor ikke indregnet hverken renter eller omkostninger til sagen. Tabes sagen vil årsrapporten blive påvirket med et pt. ukendt, men væsentligt beløb.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen